

## UCHWAŁA NR XXIX/209/2017

### Rady Miejskiej w Szczytnie

z dnia 27 października 2017 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – kwartał ulic Żwirki i Wigury i Odrodzenia”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 r. poz.1073 ze zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r., poz.1875) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno, Rada Miejska w Szczytnie uchwała co następuje:

#### ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miasto Szczytno – kwartał ulic Żwirki i Wigury i Odrodzenia”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XIX/144/2016 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 28 października 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej – **UM**;
- 2) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 3) tereny zieleni urządzonej i ciągów pieszo – jezdnych – **ZP/KDx**;
- 4) tereny ciągów pieszo – jezdnych – **KDx**;
- 5) tereny ciągów pieszych lub pieszo – rowerowych – **Kx**;
- 6) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej – **KDD**;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek w tym podział nieruchomości;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 9) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 10) zasady kształtowania krajobrazu;
- 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 12) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 13) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 14) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 15) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 16) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3.** 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) granice opracowania planu.

**§ 4.** Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony odpowiednim symbolem, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania.
2. Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
3. Przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie kolidują z funkcją podstawową terenu.
4. Usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany parteru budynku od linii rozgraniczającej tereny, z pominięciem następujących elementów budynków na wyższych kondygnacjach: okapy, loggie, balkony, wykusze, wysunięte poza obrys budynku nie więcej niż 1,2 m, chyba że ustalenia szczegółowe wskazują inaczej.
6. Główna połać dachowa – połać dachu o największej powierzchni, stanowiąca przykrycie konstrukcji dachu budynku. Głównej połaci dachowej w budynku nie stanowią połacie naczółków, lukarn, przykryć wiatrołapów, wejść oraz ganków.
7. Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i odbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.
8. Przepisy odrębne – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
9. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 5.** W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące.

1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, likwidację obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej.
2. Teren opracowania planu położony jest w granicach aglomeracji Szczytno. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi do istniejącego i projektowanego układu kanalizacji sanitarnej.
3. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego i projektowanego układu sieci wodociągowej przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Odprowadzanie wód opadowych: ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych, dróg wewnętrznych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej. Doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie przez rozbudowaną rozdzielczą sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia. Dla istniejących i projektowanych sieci gazowych należy zapewniać strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych przyjmuje się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zaopatrzenie w ciepło należy zapewniać z sieci centralnego ogrzewania lub z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń niskoemisyjnych nieprzekraczających norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
7. Przyłączenie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 6. Zasady obsługi komunikacji.

1. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają: droga publiczna oznaczona symbolem 1.KDD, ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem 1.KDx oraz teren zieleni urządzonej i ciągów pieszo – jezdnych oznaczony symbolem 1.ZP/KDx.
2. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych dla nowej zabudowy:
  - 1) dla funkcji mieszkalnej należy zapewnić min. 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dla funkcji usługowej należy zapewnić min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
  - 3) w granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych na sąsiednich parkingach publicznych poza granicami opracowania planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

#### § 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustalenia dotyczące ogrodzeń:
  - 1) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń od strony ul. Odrodzenia;
  - 2) za wyjątkiem wskazanym w § 7, ust. 1, pkt.1, ogrodzenia od strony drogi lub ciągu pieszo - jezdny nie mogą przekraczać wysokości 1,5 m od poziomu terenu;
  - 3) wprowadza się zakaz stosowania siatki ogrodzeniowej oraz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.
2. Ustalenia dotyczące reklam i szyldów:
  - 1) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie reklam na budynkach, jeśli łączna powierzchnia reklam na elewacji nie przekroczy 10 % danej elewacji budynku przy czym powierzchnia pojedynczej reklamy nie może przekroczyć 5,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) dopuszcza się szyldy o pow. do 2,0 m<sup>2</sup>, umieszczone na budynku w miejscu funkcjonowania firmy;
  - 4) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę;
  - 5) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych oraz szyldów z oświetleniem pulsacyjnym oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak teledymy i tablice LCD;
  - 6) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;

- 7) wyżej wymienione ustalenia dotyczące reklam nie dotyczą budynków objętych ochroną konserwatorską, gdzie lokalizacja reklam może nastąpić wyłącznie na podstawie przepisów odrębnych w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Ustalenia dotyczące kolorystyki elewacji:
- 1) kolorystyka współczesnych budynków powinna być zharmonizowana i dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu przy zastosowaniu stonowanych kolorów;
  - 2) na ścianach budynków współczesnych ustala się stosowanie materiałów tradycyjnych w ich naturalnej barwie takich jak: kamień, cegła drewno, szkło oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;
  - 3) ponadto zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 8.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się jako obowiązujące.

1. Teren opracowania planu znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody.
2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej oznaczonej w planie symbolem UM należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej.
3. Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej nr 53 mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi obiektami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.
4. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100kW, z wykluczeniem turbin wiatrowych.
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

**§ 9.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Tereny w granicach planu objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
  - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

L.p.	Obiekt	Lokalizacja	Nr rejestru/ decyzja
1	Nawarstwienia kulturowe Starego Miasta Szczytna wraz z zamkiem	Cały obszar opracowania planu	Nr rejestru: C-153 decyzja z dnia 18.05.1992 r.

- 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Lokalizacja	Czas powstania
1	kamienica - budynek mieszkalno-usługowy, murowany	Szczytno, ul. Odrodzenia 36	koniec XIX w.
2	Stanowisko archeologiczne – nawarstwienia kulturowe Starego Miasta Szczytna wraz z zamkiem	Cały obszar opracowania planu	-----
3	Historyczne założenie urbanistyczne starego miasta Szczytno	Cały obszar opracowania planu	-----

2. W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady:
  - 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowania terenu należy przyjąć zgodnie z przepisami w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 2) w zakresie prowadzenia inwestycji budowlanych obowiązują stosowne przepisy w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:
  - 1) roboty budowlane prowadzone w obiektach lub w obszarach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (nie objętych wpisem do rejestru zabytków) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego oraz z przepisami w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 2) w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona ich formy architektonicznej w zakresie gabarytów, geometrii dachów, kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji.

#### **§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami.
2. W granicach planu dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym w zakresie działek budowlanych mają zastosowanie przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych określone w niniejszej uchwale.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną oraz dojazdu i dojazdu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 11. Obszary przestrzeni publicznych.**

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolami: 1.KDD, 1.KDx, 1.Kx, 1.ZP/KDx, 1.ZP.
2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
  - 1) w przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi oraz obiektów wskazanych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
  - 2) lokalizację miejsc parkingowych należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
  - 3) nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
  - 4) nakazuje się w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji i reklamy miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 12. W granicach planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy miejskiej są następujące inwestycje:**

1. budowa dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszych lub pieszo – rowerowych wraz z oświetleniem;
2. budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
3. budowa kanalizacji sanitarnej;

4. budowa kanalizacji deszczowej;
5. realizacja przestrzeni publicznych.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów dla obsługi imprez masowych.

**§ 14.** W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
4. tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
5. obszary wymagające przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu odpowiednich przepisów o gospodarce nieruchomościami.

## ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów wskazanych na rysunku planu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
<p><b>1.UM</b> (pow. 0,09 ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowo – mieszkaniowa.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>3. <b>Ogólne warunki urbanistyczne:</b></p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) funkcję usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną można lokalizować samodzielnie i/lub jako lokale wbudowane odpowiednio w zabudowę mieszkaniową lub usługową;</p> <p>c) nie dopuszcza się wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;</p> <p>d) nową zabudowę należy realizować o charakterze zabudowy kamienicznej przy uwzględnieniu cech architektury i stosowania detalu architektonicznego;</p> <p>e) zabudowę kamieniczną należy realizować w granicach terenu elementarnego na granicy działek wydzielonych prostopadle do drogi krajowej (ul. Odrodzenia) z tolerancją (+/-) 10<sup>0</sup> oraz na granicy z terenem elementarnym o symbolu 3.UM;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;</p> <p>g) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelów, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</p> <p>h) rodzaj pokrycia dachu głównej połaci dachowej: dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej czerwieni;</p> <p>i) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>j) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć wg. wskaźników określonych w § 6, ust. 2 w granicach własności działek i/lub na sąsiednich parkingach publicznych, znajdujących się poza granicą opracowania</p>

	<p>planu;</p> <p>k) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.</p> <p><b>4. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) niżej wskazane ustalenia nie dotyczą budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 niniejszej uchwały;</p> <p>b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 38<sup>0</sup>-47<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze i itp.;</p> <p>c) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe oraz o wysokości zawartej w przedziale 12,0 m -15,0 m, mierzonej od najwyższego punktu terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy;</p> <p>e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,8;</p> <p>f) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 2,0, maks. 3,2;</p> <p>g) teren biologicznie czynny: min. 5% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>h) w liniach rozgraniczających teren elementarny dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>i) zasady podziału nieruchomości: podziały prostopadłe do drogi krajowej z tolerancją (+/-) 10<sup>0</sup> o szerokości nowo wydzielonej działki budowlanej zawartej w przedziale 9,0 m – 14,0 m;</p> <p>j) zasady obsługi komunikacyjnej: z terenu elementarnego o symbolu 1.ZP/KDx.</p>
<p><b>2.UM</b> (pow. 0,06 ha).</p>	<p><b>1. Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowo – mieszkaniowa.</p> <p><b>2. Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p><b>3. Ogólne warunki urbanistyczne:</b></p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) funkcję usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną można lokalizować samodzielnie i/lub jako lokale wbudowane odpowiednio w zabudowę mieszkaniową lub usługową;</p> <p>c) nie dopuszcza się wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;</p> <p>d) nową zabudowę należy realizować o charakterze zabudowy kamienicznej przy uwzględnieniu cech architektury i stosowania detalu architektonicznego;</p> <p>e) zabudowę kamieniczną należy realizować w granicach terenu elementarnego na granicy działek wydzielonych prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją (+/-) 10<sup>0</sup> z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy na granicy terenu elementarnego o symbolu 4.UM zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy spełnieniu wymagań dotyczących zacienienia sąsiednich budynków określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;</p> <p>g) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastel, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</p> <p>h) rodzaj pokrycia dachu głównej połaci dachowej: dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej czerwieni;</p> <p>i) nieprzekraczalna linia zabudowy: w rozumieniu §4, ust. 5 niniejszej uchwały oraz dodatkowo z możliwością wysunięcia przed linię zabudowy elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych) w nawiązaniu do stanu istniejącego;</p> <p>j) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć wg. wskaźników określonych w § 6, ust. 2 w granicach własności działek i/lub na sąsiednich parkingach publicznych, znajdujących się poza granicą opracowania planu;</p> <p>k) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.</p>

	<p><b>4. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 38<sup>0</sup>-47<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze i itp.;</li> <li>b) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej;</li> <li>c) ilość kondygnacji: maks. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe oraz o wysokości zawartej w przedziale 11,0 m -13,0 m, mierzonej od najwyższego punktu terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy;</li> <li>d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 1,0;</li> <li>e) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 2,0; maks. 4,0;</li> <li>f) teren biologicznie czynny: dopuszcza się zagospodarowanie terenu działki budowlanej bez zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>g) w liniach rozgraniczających teren elementarny dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</li> <li>h) zasady podziału nieruchomości: podziały prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy z tolerancją (+/-) 10<sup>0</sup> o szerokości nowo wydzielonej działki budowlanej zawartej w przedziale 9,0 m – 14,0 m;</li> <li>i) zasady obsługi komunikacyjnej: z terenu elementarnego o symbolu 1.ZP/KDx.</li> </ul>
<p><b>3.UM</b> (pow. 0,16 ha).</p>	<p><b>1. Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowo – mieszkaniowa.</p> <p><b>2. Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna w tym dojścia i dojazdy.</p> <p><b>3. Ogólne warunki urbanistyczne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;</li> <li>b) funkcję usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną można lokalizować samodzielnie i/lub jako lokale wbudowane odpowiednio w zabudowę mieszkaniową lub usługową;</li> <li>c) nie dopuszcza się wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;</li> <li>d) nową zabudowę należy realizować o charakterze zabudowy kamienicznej przy uwzględnieniu cech architektury i stosowania detalu architektonicznego;</li> <li>e) zabudowę kamieniczną należy realizować w granicach terenu elementarnego na granicy działek wydzielonych prostopadłe do drogi krajowej (ul. Odrodzenia) z tolerancją do (+/-) 10<sup>0</sup> oraz na granicy z terenem elementarnym o symbolu 1.UM; z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy na granicy terenu elementarnego o symbolu 1.KDD;</li> <li>f) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;</li> <li>g) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastel, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</li> <li>h) rodzaj pokrycia dachu głównej połaci dachowej: dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej czerwieni;</li> <li>i) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>j) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności działek wg. wskaźników określonych w § 6, ust. 2;</li> <li>k) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.</li> </ul> <p><b>4. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 38<sup>0</sup>-47<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze i itp. Od strony terenu elementarnego 2.UM i 4.UM dopuszcza się przełamanie połaci dachowej na nie więcej niż 50% powierzchni połaci i zastosowanie dachów płaskich lub tarasów dachowych;</li> <li>b) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla połaci dachowych stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej;</li> </ul>



	<p>c) wysokość nowej zabudowy od strony ul. Odrodzenia: maks. 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe oraz o wysokości zawartej w przedziale 12,0m -15,0 m, mierzonej od najwyższego punktu terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy;</p> <p>d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,8;</p> <p>e) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 2,4; maks. 4,0;</p> <p>f) teren biologicznie czynny: min. 5% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>g) w liniach rozgraniczających teren elementarny dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej w tym w szczególności przebudowę sieci kanalizacyjnej celem podłączenia istniejącej sieci do infrastruktury kanalizacyjnej zlokalizowanej w drodze 1.KDD;</p> <p>h) zasady podziału nieruchomości:  - szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej zawarta w przedziale 10,0 m – 16,0 m;  - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi krajowej (ul. Odrodzenia) winien wynosić 90<sup>0</sup> z tolerancją do (+/-) 10<sup>0</sup>;</p> <p>i) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi dojazdowej o symbolu 1.KDD.</p>
<p><b>4.UM</b> (pow. 0,16 ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowo – mieszkaniowa.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna w tym dojścia i dojazdy.</p> <p>3. <b>Ogólne warunki urbanistyczne:</b>  a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;  b) funkcję usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną można lokalizować samodzielnie i/lub jako lokale wbudowane odpowiednio w zabudowę mieszkaniową lub usługową;  c) nie dopuszcza się wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;  d) nową zabudowę należy realizować o charakterze zabudowy kamienicznej przy uwzględnieniu cech architektury i stosowania detalu architektonicznego;  e) zabudowę kamieniczną należy realizować w granicach terenu elementarnego na granicy działek wydzielonych prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony terenu elementarnego 1.KDx z tolerancją do (+/-) 10<sup>0</sup>, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy na granicy terenu elementarnego o symbolu 2.UM zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy spełnieniu wymagań dotyczących zacienienia sąsiednich budynków określonych w przepisach odrębnych;  f) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do ciągu pieszo – jezdni o symbolu 1.KDx lub drogi dojazdowej o symbolu 1.KDD;  g) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelów, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;  h) rodzaj pokrycia dachu głównej połaci dachowej: dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej czerwieni;  i) nieprzekraczalna linia zabudowy w rozumieniu §4, ust. 5 niniejszej uchwały oraz dodatkowo z możliwością od strony terenu elementarnego 1.KDx wysunięcia przed linię zabudowy elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych) na odległość do 1,5 m;  j) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności działek wg. wskaźników określonych w § 6, ust. 2;  k) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.</p> <p>4. <b>Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b>  a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 38<sup>0</sup>-47<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, okien połaciowych doświetlających poddasze i itp.;  b) nie ustala się kąta nachylenia dachu oraz rodzaju dachu dla pozostałych połaci dachowych, stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej;  c) ilość kondygnacji: maks. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe oraz</p>

	<p>o wysokości zawartej w przedziale 11,0 m -13,0 m, mierzonej od najwyższego punktu terenu przy budynku do najwyższego punktu kalenicy;</p> <p>d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,6;</p> <p>e) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 1,2, maks. 2,4;</p> <p>f) teren biologicznie czynny: min. 10% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>g) w liniach rozgraniczających teren elementarny dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>h) zasady podziału nieruchomości: szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej zawarta w przedziale 9,0 m – 14,0 m;</p> <p>i) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi dojazdowej o symbolu 1.KDD lub ciągu pieszo – jezdnego o symbolu 1.KDx.</p>
<p><b>1.ZP</b> (pow. 0,04ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zielenie urządzone.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna.</p> <p>3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu poprzez nasadzenia zieleni, realizację przejść pieszych, ścieżek rowerowych, elementów placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych oraz urządzeń sportowych;</p> <p>c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</p> <p>d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy;</p> <p>e) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>f) teren biologicznie czynny: min. 60% powierzchni działki;</p> <p>g) w liniach rozgraniczających teren elementarny dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>h) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami.</p>
<p><b>1.ZP/KDx</b> (pow. 0,16ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> zielenie urządzone i ciągi pieszo – jezdne.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna w tym dojścia i dojazdy.</p> <p>3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie w tym schody i podjazdy do istniejącego budynku zlokalizowanego na działce o nr ew. 280/5;</p> <p>b) nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych;</p> <p>c) dopuszcza się realizację ogródków gastronomicznych;</p> <p>d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym w szczególności: ławki, fontanny, pomniki;</p> <p>e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy;</p> <p>f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>g) teren biologicznie czynny: min. 20% powierzchni działki;</p> <p>h) w liniach rozgraniczających teren elementarny dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>i) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami.</p>
<p><b>1.KDx</b> (pow. 0,04ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny ciągów pieszo – jezdnych.</p> <p>2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, zielenie urządzone.</p> <p>3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) ustala się możliwość realizacji obiektów małej architektury;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających teren elementarny dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami.</p>

<b>1.Kx</b> (pow. 0,01ha).	1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny ciągów pieszych lub pieszo – rowerowych. 2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.  3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b> a) ustala się możliwość realizacji obiektów małej architektury; b) w liniach rozgraniczających teren elementarny dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej; c) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami.
<b>1.KDD</b> (pow. 0,08ha).	1. <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.  2. <b>Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.  3. <b>Zasady zagospodarowania terenu:</b> a) w pasie drogowym zezwala się na lokalizację obiektów małej architektury; b) w liniach rozgraniczających teren elementarny dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej; c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu; d) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami.

**§16.** Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem UM ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP, ZP/KDx, KDx, Kx i KDD ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.
3. Stawki z tytułu przepisów art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania dla gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Szczytno.

**§17.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno – Śródmieście jednostka A i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Szczytno – jednostka C, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/249/05 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 29 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 71, poz. 1004 z dnia 13 czerwca 2005 r.

**§18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

**§19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady